



De overdrager heeft beslist het hierna vermeld onroerend goed te verkopen waarbij aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid, de opdracht werd gegeven deze verkoop te organiseren, welke gebeurde als volgt:

- 1) Het hierna vermeld onroerend goed werd tekoopgesteld via diverse kanalen waarbij iedere kandidaat, voorafgaandelijk, een bod kon uitbrengen, tegen de gestelde voorwaarden van de overdrager.
- 2) Alle kandidaten die een geldig bod hadden uitgebracht, werden uitgenodigd om aanwezig te zijn op huidige mondelinge zitting;
- 3) Ondergetekende Vlaamse commissaris leidt de mondelinge zitting en behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen. Het bod dient te slaan op het volledige hierna vermelde onroerend goed.
- 4) De kandidaten worden in de gelegenheid gesteld om mondeling een hoger bod uit te brengen en tegen elkaar op te bieden. Het hoogste aanvaardbare bod zal gekend zijn na het stilzwijgen van de overige kandidaten en nadat de Vlaamse Commissaris drie maal geklopt heeft. Na de derde klopp wordt geen enkel bod meer in aanmerking genomen.
- 5) De Vlaamse commissaris kan biedingen weigeren, onder meer wanneer ernstig kan getwijfeld worden aan de gegoedheid van de kandidaten, zonder daarvoor evenwel een reden te moeten opgeven.
- 6) De kandidaat-koper met het hoogst aanvaardbare bod zal gehouden zijn om na de vaststelling van het hoogste bod onmiddellijk onderhavige verkoopbelofte te ondertekenen.

#### **VERKOOPBELOFTE**

De overdrager geeft bij deze optie tot aankoop van het hierna beschreven onroerend goed aan de verkrijger, die verklaart deze optie te aanvaarden.

#### **AANDUIDING VAN HET GOED**

##### **1. Geografische en kadastrale beschrijving**

##### **GEMEENTE ZWIJNDRECHT – EERSTE AFDELING – Zwijndrecht (gemeente nummer 11056)**

a) Een perceel grond met aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Lange Haagstraat, kadastraal gekend “Cramslaerendoorn”, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, perceel nummer 176/B/P0000, met een oppervlakte van zeven are tien centiare (7a 10ca) volgens het hierna vermeld opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Roel De Ryck te Mechelen op 9 juni 2020 en aangeduid op dit plan als lot één (1).

K.I.: drie euro (€ 3,-)

b) Een perceel grond met aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Lange Haagstraat, kadastraal gekend “krijgsbaan”, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, perceel nummer 175/F/P0000, met een oppervlakte van twintig are zesentachtig centiare (20a 86ca) volgens het hierna vermeld opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Roel De Ryck te Mechelen op 4 augustus 2021 en aangeduid op dit plan als lot drie (3).

K.I.: vijf euro (€ 5,-)

Hierna genoemd “**het goed**”.

### **Plan**

#### **Voor wat betreft het goed hiervoor beschreven onder 1.a)**

Dit goed staat afgebeeld als lot nummer één (1) op het opmetingsplan met referentie 1M3D8E G 031125 00, opgemaakt op 9 juni 2020 door landmeter-expert Roel De Ryck te Mechelen, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

#### **Voor wat betreft het goed hiervoor beschreven onder 1.b)**

Dit goed staat afgebeeld als lot nummer drie (3) op het opmetingsplan met referentie 1M3D8E G 031797 00, opgemaakt op 4 augustus 2021 door landmeter-expert Roel De Ryck te Mechelen, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

Beiden plannen worden aangehecht aan onderhavige akte om er samen mee getekend te worden voor “ne varietur” door partijen en instrumenterend ambtenaar.

### **2. Eigendomstitel**

Het goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Belgische Staat ingevolge aankoop jegens de heer Roger Marie Alexander Ghislain de Cock de Rameyen, krachtens akte verleden voor het aankoopcomité te Antwerpen op 15 juli 1966, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Antwerpen 1 op 5 augustus 1966, deel 4114, nummer 1.

Krachtens artikel 57 van de Bijzondere Wet betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten van 16 januari 1989 werd het onroerend goed met ingang van 1 januari 1989 door de Belgische Staat aan het Vlaamse Gewest overgedragen.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

### **VOORWAARDEN**

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarde :

#### **A. VOORWAARDEN VAN DE OPTIE**

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf heden, zodat de **optie vervalt op \* om 24 uur.**

2. De optie wordt verleend mits betaling van **een optiegeld van tweeduizend euro (€ 2.000,00)**. Dit wordt verrekend op de verkoopprijs indien de optie op reglementaire wijze wordt gelicht. Indien de optie niet gelicht wordt, zal het optiegeld als schadevergoeding aan de optiegever verblijven.

Voormeld optiegeld van tweeduizend euro (€ 2.000,00) moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Dergengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf heden en met referte “15893-001” .

3. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is derhalve niet overdraagbaar en zij gaat evenmin over op de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de optiehouder.

#### **B. VOORWAARDEN VOOR HET UITOEFENEN VAN DE OPTIE**

1. De verkoopbelofte vormt een ondeelbaar geheel en van de optie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel. De uitoefening van de optie voor een gedeelte van het goed blijft zonder rechtsgevolgen.

2. De optie zal slechts kunnen worden gelicht door het **gezamenlijk** nakomen van de volgende **twee voorwaarden** en dit **binnen de tien (10) kalenderdagen** te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte, zijnde :

2.a. Schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief, waarbij de poststempel geldt als bewijs van de datum, of bij een brief die tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de afdeling Vastgoedtransacties, of door ondertekening van een verklaring ter zake aan de voet van de verkoopbelofte.

2.b. Betaling door overschrijving komende van rekeningnummer..... naar rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties van een bedrag van ..... euro (*zijnde 25 % van de prijs als de provisie voor de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met referte "15893-001".

Is aan één van deze twee verplichtingen binnen de voormelde termijn niet voldaan, dan zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

### **C. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

Als de optie rechtsgeldig zal zijn uitgeoefend, zal de verkoop tot stand zijn gekomen en gedaan en aanvaard tegen de volgende voorwaarden :

#### **1. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

#### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **2. Gebreken - Oppervlakte**

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging. Hij verklaart het onroerend goed uitvoerig te hebben bezichtigd.

### **3. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt overgedragen met al zijn lijdende en heersende, zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke, en behoudens hetgeen hierna vermeld inzake recht van uitweg.

### **4. Afsluitingen op grenslijn**

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

### **5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening**

Uit a) de stedenbouwkundige uittreksels en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de gemeente Zwijndrecht van 3 augustus 2023, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt ondermeer het volgende:

1. Het goed is gelegen in het gewestplan 'Antwerpen', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, met als bestemming 'landschappelijke waardevolle agrarische gebieden'.
2. Voor het goed werd geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt.
3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.
5. Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.
6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

## **6. Erfgoed**

De overdrager verklaart dat het goed :

- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

## **7. Bodemdecreet**

1) De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrand is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet, doch dat de grond een verspreidingsperceel betreft, zoals hierna vermeld.

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze verkoopbelofte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.

3) De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM werden afgeleverd op 28 april 2022 (voor wat betreft perceel 175/F/P0000) en 20 december 2023 (voor wat betreft perceel nummer 176/B/P0000), luiden als volgt:

\* Voor wat betreft perceel 175/F/P0000

*“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

## 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

## 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

### 2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.02.2022 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).

## 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

### 2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

**GA1a** Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.

**GA2a** Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

**GA2b** Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne.

Ook gebruik als drinkwater voor vee is af te raden.

**GA2c** Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.

**GA3b** Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen op het perceel.

**GA3c** Het is niet aangewezen om dieren te kweken op het perceel.

**GA4** Bij de herontwikkeling van het terrein met een bestemmingswijziging is een nieuwe risico-evaluatie aangewezen.

**GA5** GA5a: De no regret maatregelen blijven van toepassing. Consumptie van combinaties van zelfgekweekte/zelfgeproduceerde eieren, groenten, vlees, melk of van melk afgeleide producten moet worden voorkomen.

**GA5** SL1: Bagger- en ruimingsslib dat vrijkomt bij het ruimen van oppervlaktewaterlichamen moet op PFAS worden geanalyseerd en adequaat worden verwerkt als de toepasselijke normen overschrijden worden.

## 2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.4.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

**DATUM: 10.02.2022**

**TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek**

*TITEL: Eerste gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek - Gebied ten zuiden van de autosnelweg E34 & 3Mfabriek Zwijndrecht - Initiële beoordeling van de humane risico-evaluatie voor PFAS in de bodem*

*AUTEUR: ERM NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

*\* Voor wat betreft perceel 176/B/P0000*

*“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

### *2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

#### ***2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging***

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 31.03.2023 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).*

### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

#### *2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN*

***GA1a*** *Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.*

***GA2a*** *Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.*

***GA2b*** *Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen of om gewassen te besproeien in de moestuin. Ook gebruik als drienkwater voor vee is af te raden.*

***GA2c*** *Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.*

***GA3b*** *Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen op het perceel.*

***GA3c*** *Het is niet aangewezen om dieren te kweken op het perceel.*

***GA4*** *Bij de herontwikkeling van het terrein met een bestemmingswijziging is een nieuwe risico-evaluatie aangewezen.*

***GA5*** *(a) De consumptie van eigen gekweekte eieren moet worden vermeden; (b) De teelt van commerciële gewassen of dierlijke producten moet worden vermeden, behalve als analyses van deze producten aantonen dat ze voldoen aan de Europese normen of EAC van het FAVV liggen; (c) De consumptie van eigen vlees, melk en*



*melkproducten moet worden vermeden, behalve als analyses van deze producten aantonen dat ze voldoen aan de Europese normen of EAC van het FAVV liggen; en (d) Controle van de groenteconcentraties is aangewezen. Wanneer deze voldoen aan de EAC van het FAVV dienen geen maatregelen worden genomen. Voldoen ze niet dan mogen de grondconcentraties niet hoger zijn dan 3,8 µg/kg ds.*

**GA5 SL1:** *Bagger- en ruimingsslib dat vrijkomt bij het ruimen van oppervlaktewaterlichamen moet op PFAS worden geanalyseerd en adequaat worden verwerkt als de toepasselijke normen overschrijden worden.*

### **2.3.2 VOORZORGSMAATREGELEN**

*Voor deze grond gelden voorzorgsmaatregelen zoals opgenomen in het voorstel van ERM nv van 31.10.2023 en de beslissing van de OVAM van 30.11.2023.*

## **2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### **2.4.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**DATUM: 10.02.2022**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Eerste gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek - Gebied ten zuiden van de autosnelweg E34 & 3Mfabriek Zwijndrecht - Initiële beoordeling van de humane risico-evaluatie voor PFAS in de bodem*

*AUTEUR: ERM NV*

**DATUM: 31.03.2023**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Gewijzigd 2de Gefaseerd Beschrijvend Bodemonderzoek - Gebied ten zuiden van de autosnelweg E34 & 3M-fabriek Zwijndrecht - Finale beoordeling van de humane risico-evaluatie voor PFAS in de bodem*

*AUTEUR: ERM NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

De verkrijger erkent dat hij een kopie heeft gekregen van voormeld beschrijvende bodemonderzoeken van 10 februari 2022 en 31 maart 2023, samen met de bijlages en plannen, alsook alle gevolgen te aanvaarden van de opname in het goed als verspreidingsperceel. Meer duiding over het begrip ‘verspreidingsperceel’ vindt u via onderstaande link: <http://www.ovam.be/verspreidingsperceel>

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

### **8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop**

De overdrager verklaart dat voorschreven goed :

- niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.
- niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk voorkooprecht behoudens een decretaal recht van voorkoop ten voordele van de Naamloze vennootschap van publiek recht "NV De Vlaamse Waterweg". Dienaangaande geven partijen aan instrumenterende ambtenaar opdracht tot aanbieding van voormeld recht van voorkoop na het rechtsgeldig lichten van de optie zodat deze koop gesloten wordt onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dit voorkooprecht.

### **Wettelijk recht van voorkeur**

De overdrager verklaart dat, op basis van het decreet landinrichting van 28 maart 2014, het recht van voorkeur werd aangeboden ten voordele van de Vlaamse Grondenbank op 28 augustus 2023. De Vlaamse Grondenbank heeft binnen de wettelijke termijn niet laten weten dat zij haar recht van voorkeur wenst uit te oefenen.

### **9. Bosdecreet en Natuurdecreet**

#### **Bosdecreet**

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

#### **Natuurdecreet**

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

### **10. Integraal waterbeleid - risicozone voor overstromingen**

#### **Integraal waterbeleid**

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 5 december 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd), voor wat betreft perceel nummer 176/B
- perceelscore : B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering), voor wat betreft 175/F
- gebouwscore: onbekend
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

#### Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

#### **11. Asbestinventarisatetest**

De overdrager verklaart dat er zich op het goed geen toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. Bijgevolg dient er geen asbestinventarisatetest te worden afgeleverd.

#### **12. Voorbehoud**

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren met betrekking tot de ligging bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan via

<https://overheid.vlaanderen.be/help/node/253#vraag3> of hij een planaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>

### **EIGENDOM - GENOT- BELASTINGEN**

#### **1. Eigendom - Genot**

De verkrijger heeft de volle eigendom en het genot van het voorschreven goed vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd of verpacht is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

#### **2. Lasten**

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

### **PRIJS**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van ..... euro ( €.....).

De verkrijger zal na verrekening van het optiegeld (indien de optie rechtsgeldig wordt gelicht) en eventueel teveel betaalde provisie voor de kosten, het saldo van de prijs betalen door overschrijving op voormeld rekeningnummer op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties voor het verlijden van de authentieke aankoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden door een Vlaams Commissaris van de dienst Vastgoedtransacties binnen de vier maand vanaf het lichten van de optie.

Vanaf het verstrijken van deze termijn zal het bedrag van de verschuldigde som van rechtswege een interest opbrengen aan de overdrager die gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal van rechtswege worden aangepast naargelang van de wijzigingen van de wettelijke rentevoet.

Deze interest zal evenwel niet verschuldigd zijn in geval van verzet tegen betaling, indien en voor zover de vertraging te wijten is aan de overdrager.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

#### **Verkooprechten (Registratierechten) - Fiscale Gunstmaatregelen voor de verkrijger**

De instrumenterende ambtenaar heeft de verkrijger geïnformeerd omtrent de fiscale gunstmaatregelen binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit waarna de verkrijger verklaart de nodige fiscale verklaringen te zullen afleggen in de authentieke verkoopakte.

### **SLOTBEPALINGEN**

**1. Alle kosten van de authentieke verkoopakte, en de verkooprechten (registratierechten) zijn voor rekening van de verkrijger, evenals de kosten van de gevoerde publiciteit op immoweb, tijdschriften, kranten en dergelijke.**

**2. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.**

3. De instrumenterende ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

4. Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

5. Mocht de verkrijger, na rechtsgeldige uitoefening van deze optie, enige verbintenis voortvloeiend uit de aldus tot stand gekomen verkoop niet nakomen, zal de overdrager overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege en zonder ingebrekestelling de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Antwerpen op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterende ambtenaar.

